



MUNICIPALITÉ DE **SAINT-ESPRIT**

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

744-2025

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;

Attendu que la Municipalité régionale de comté de Montcalm a adopté un schéma d'aménagement révisé entré en vigueur le 1^{er} novembre 2019;

Attendu que la Municipalité a adopté le plan d'urbanisme le 7 avril 2026;

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité doit être conforme au schéma d'aménagement révisé et au projet de plan d'urbanisme;

Attendu que la Municipalité souhaite se doter d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;

Il est proposé par : Alain Robert

Et résolu à l'unanimité que le Conseil adopte ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1	Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	4
Section 1.1	Dispositions déclaratoires	4
Article 1.1.1	Titre du règlement	4
Article 1.1.2	But du règlement	4
Article 1.1.3	Territoire et personnes assujettis	4
Article 1.1.4	Concurrence avec d'autres règlements ou lois	4
Article 1.1.5	Adoption partie par partie	4
Article 1.1.6	Abrogation	4
Article 1.1.7	Application du règlement	5
Article 1.1.8	Droit civil de la municipalité	5
Section 1.2	Dispositions administratives	5
Article 1.2.1	Administration du règlement	5
Section 1.3	Dispositions interprétatives	5
Article 1.3.1	Municipalité	5
Article 1.3.2	Division du texte	5
Article 1.3.3	Interprétation du texte	6
Article 1.3.4	Interprétation des tableaux, des graphiques, des figures et des illustrations	6
Article 1.3.5	Interprétation en cas de contradiction	6
Article 1.3.6	Interprétation des documents de renvoi	7
Article 1.3.7	Terminologie	7
Chapitre 2	Dispositions applicables à l'ensemble des zones assujetties à un pae	8
Section 2.1	Dispositions générales	8
Article 2.1.1	Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble	8
Article 2.1.2	Documents et plans requis	8
Article 2.1.6	Frais exigibles	10
Article 2.1.9	Approbation par le conseil municipal	11
Article 2.1.10	Désapprobation par le conseil municipal	11
Article 2.1.11	Adoption des modifications au règlement	11
Article 2.1.12	Modifications aux plans et aux documents	12
Chapitre 3	Dispositions particulières applicables	13
Article 3.1.1	Zones assujetties	13
Article 3.2.5	Documents et plans additionnels requis pour la zone H-20	14
Article 3.3.5	Documents et plans additionnels requis pour la zone H-42	15
Article 3.4.5	Documents et plans additionnels requis pour la zone H-46	17
Chapitre 4	Dispositions finales	18
Article 4.1.1	Entrée en vigueur	18

Chapitre 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

Section 1.1 **Dispositions déclaratoires**

Article 1.1.1 **Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 744-2025 ».

Article 1.1.2 **But du règlement**

Le présent règlement s'applique lors d'une demande de modification d'une disposition des règlements d'urbanisme applicables aux zones assujetties à la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) lesquelles zones sont identifiées au plan de zonage constituant l'annexe « A » du règlement de zonage en vigueur.

Article 1.1.3 **Territoire et personnes assujettis**

Le présent règlement s'applique aux zones identifiées au chapitre 3 du présent règlement. Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble s'applique à toute personne morale ou toute personne physique de droit privé ou de droit public.

Article 1.1.4 **Concurrence avec d'autres règlements ou lois**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une Loi dûment adoptée par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

Article 1.1.5 **Adoption partie par partie**

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée nulle, les autres parties ou clauses du règlement ne seront affectées d'aucune façon par ladite nullité.

Article 1.1.6 **Abrogation**

Tous les règlements ou toutes les parties d'un règlement de plan d'aménagement d'ensemble sont remplacés par le présent règlement.

Telles abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 1.1.7 **Application du règlement**

L'application du présent règlement est conférée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal (inspecteur municipal) et aux personnes qui y sont adjointes par résolution du conseil municipal et relèvent de son autorité. L'une ou l'autre de ces personnes est autorisée à intenter devant la cour municipale ou tout autre tribunal compétent, toute poursuite découlant de l'application dudit règlement.

Article 1.1.8 **Droit civil de la municipalité**

Rien dans ce règlement ou dans son administration ne doit, soit dans son effet ou dans son objet, être interprété comme signifiant que les droits civils de la municipalité seront liés en raison de l'érection ou de l'utilisation de tout bâtiment quel qu'il soit pour lequel un permis quelconque aura été émis par l'inspecteur municipal, ses adjoints, ou toute personne relevant de son autorité.

Section 1.2 **Dispositions administratives**

Article 1.2.1 **Administration du règlement**

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'inspecteur municipal ou de fonctionnaire désigné.

Le Conseil nomme l'inspecteur municipal ou le fonctionnaire désigné et peut également nommer un ou des adjoints chargés d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'inspecteur municipal ou le fonctionnaire désigné.

Les responsabilités et les pouvoirs de l'inspecteur municipal et du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Section 1.3 **Dispositions interprétatives**

Article 1.3.1 **Municipalité**

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Saint-Esprit.

Article 1.3.2 **Division du texte**

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #
Section #.#
Article #
Alinéa
1° Paragraphe
a) Sous-paragraphe
- Tiret

Article 1.3.3 **Interprétation du texte**

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Dans le cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et les dispositions du règlement de zonage de la Municipalité, les dispositions du règlement de zonage ont préséance.

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3° L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4° Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique;
- 5° Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut.
- 6° Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'elle s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 7° Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI).

Article 1.3.4 **Interprétation des tableaux, des graphiques, des figures et des illustrations**

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toute fin que de droit.

Article 1.3.5 **Interprétation en cas de contradiction**

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des usages et normes, le texte prévaut;
- 3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

Article 1.3.6 **Interprétation des documents de renvoi**

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement.

Dans le cas de divergence entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

Article 1.3.7 **Terminologie**

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le règlement de zonage en vigueur.

Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue dans *le grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

Chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES ASSUJETTIES À UN PAE

Section 2.1 Dispositions générales

Article 2.1.1 Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble

Préalablement à la modification d'une disposition des règlements d'urbanisme applicables à une des zones visées par le présent règlement, le demandeur doit présenter un plan d'aménagement d'ensemble conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 2.1.2 Documents et plans requis

Un plan d'aménagement d'ensemble soumis pour recommandation au comité consultatif d'urbanisme ainsi que pour approbation par le conseil municipal doit être présenté à la municipalité en un exemplaire et doit comprendre les éléments suivants :

1. Informations générales :
 - a. Le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) propriétaire(s) ou de son (leurs) mandataire(s) autorisé(s);
 - b. Une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
 - c. Le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) professionnel(s) ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
 - d. Un plan de localisation, effectué à une échelle de 1 : 5 000, identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la municipalité.
2. Le plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre :
 - a. Un plan de localisation à l'échelle (1 : 5 000, à titre indicatif) montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.) de même que les limites municipales à proximité;
 - b. Un plan d'aménagement d'ensemble à une échelle de 1 : 500 à 2 500, identifiant et comprenant la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - c. L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
 - d. La localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
 - e. L'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase;
 - f. La localisation et la dimension au sol approximatif de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages et la superficie de plancher;
 - g. Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquels les rues proposées communiquent;
 - h. Les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, piste cyclable, trottoir, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposée;

- i. Les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
 - j. La localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
 - k. La localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
 - l. La localisation des équipements et des infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
 - m. Les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
 - n. La topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site, en distinguant principalement : les zones de très fortes pentes (pente de 30 % et plus), les zones de fortes pentes (pente de 15 % à moins de 30 %), les zones de pentes moyennes (pente de plus de 10 % à moins de 15 %) et les zones de faibles pentes (pente de 10 % et moins), le cas échéant;
 - o. L'identification et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leurs localisations (cours d'eau, milieux humides, rocs de surface, espaces boisés, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - p. La localisation des zones tampons, s'il y a lieu;
 - q. La localisation des enseignes, s'il y a lieu;
 - r. Les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;
 - s. Une description de l'aménagement paysager proposé.
3. Un tableau qui présente :
- a. La superficie totale du site;
 - b. Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
 - c. Le nombre d'unités par type d'usage;
 - d. Des esquisses architecturales des bâtiments et des constructions.
4. Études et analyses particulières :
- a. Une étude des possibilités de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
 - b. Une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
 - c. Dans le cas où le projet se situe à l'intérieur d'une zone exposée aux mouvements de terrain ou d'une zone à risque d'inondation identifiée aux règlements de zonage en vigueur, un rapport contenant une délimitation précise de la zone à risque de même que les mesures à prendre afin d'éviter tout risque lié à la sécurité des lieux.

Article 2.1.3

Documents et plans additionnels requis pour les terrains riverains à la rivière Saint-Esprit

Le dépôt du PAE doit être accompagné des deux expertises suivantes :

- 1° Une expertise géotechnique répondant aux exigences établies dans le tableau *Cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain – Expertise géotechnique* du règlement de zonage de la Municipalité.
- 2° Un relevé d'arpentage déterminant le talus ainsi que sa pente d'inclinaison supérieure à 25 % et inférieure à 36 % sans cours d'eau à la base.

Article 2.1.4 Documents et plans additionnels requis

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, l'autorité compétente peut également :

- 1° Exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet;
- 2° Exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et la signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent et/ou pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne seront pas indûment mis en cause.

Article 2.1.5 Dispense de fournir les documents et plans requis

Malgré toute autre disposition à ce contraire, l'autorité compétente peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsque, de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

Article 2.1.6 Frais exigibles

La personne qui dépose un plan d'aménagement d'ensemble doit payer à la Municipalité, préalablement à l'analyse du dossier, un montant de 500,00 \$.

Cette somme couvre les frais pour l'étude de la demande. Elle n'est pas remboursable, quel que soit le résultat réservé à la demande.

Article 2.1.7 Étude de la demande par le fonctionnaire désigné

L'autorité compétente doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au chapitre concernant la procédure applicable à une demande de PAE du présent règlement et notamment, que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies, et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

Si la demande ou les plans qui accompagnent la demande sont incomplets et imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

Si une demande demeure incomplète pendant plus de 90 jours suivant la réception des derniers renseignements, la demande est alors annulée.

Article 2.1.8 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Une fois que le contenu du plan d'aménagement d'ensemble est réputé conforme aux règlements d'urbanisme par le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du plan d'aménagement d'ensemble.

À la suite de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le fonctionnaire désigné transmet l'avis au conseil municipal.

Article 2.1.9 Approbation par le conseil municipal

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve, avec ou sans condition, le plan d'aménagement d'ensemble par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

Le conseil peut, de plus, exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que les propriétaires des immeubles visés situés dans la zone visée par le plan d'aménagement d'ensemble :

- 1° Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan d'aménagement d'ensemble, notamment des infrastructures ou des équipements;
- 2° Réalisent les plans dans un délai déterminé;
- 3° Fournissent des garanties financières qu'il détermine.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et à délivrer les permis correspondants ou constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

Article 2.1.10 Désapprobation par le conseil municipal

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal désapprouve le plan d'aménagement d'ensemble par résolution si, de l'avis de ce dernier, il ne rencontre pas les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivant le refus en regard des critères énoncés, doit être transmise au requérant qui a présenté le plan d'aménagement d'ensemble. Le conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le plan d'aménagement d'ensemble.

Article 2.1.11 Adoption des modifications au règlement

À la suite de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal, celui-ci peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble.

Le conseil peut, lorsqu'il modifie un règlement d'urbanisme, inclure le plan d'aménagement d'ensemble dans le règlement édicté en remplacement, au lieu d'effectuer l'inclusion par modification.

Article 2.1.12 **Modifications aux plans et aux documents**

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Chapitre 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

Section 3.1 ZONES ASSUJETTIES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Article 3.1.1 Zones assujetties

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones H-20, H-42 et H-46 du plan de zonage constituant l'annexe « A » du règlement de zonage 738-2025 en vigueur.

Article 3.1.2 Les usages pouvant faire partie d'un plan d'aménagement d'ensemble

Les usages pouvant faire partie d'un plan d'aménagement d'ensemble font référence aux groupes d'usages et leurs classes d'usages prévus au règlement de zonage 738-2025 en vigueur.

Section 3.2 Dispositions particulières applicables à la zone H-20

Article 3.2.1 Objectif général de la zone H-20

L'objectif général pour cette zone consiste à mettre en valeur le terrain adjacent au CLSC de Montcalm. La vocation de ce secteur pourrait prendre la forme d'un pôle de services où on pourrait trouver une résidence pour personnes âgées et des services connexes au CLSC et en lien avec la santé.

La zone pourrait aussi se tourner vers la construction d'habitations de moyenne à forte densité ou prévoir une mixité avec une vocation commerciale (C1 et C2) ou de services (P1).

Article 3.2.2 Usages pouvant faire partie du PAE de la zone H-20

À l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble à être analysé, seuls les usages suivants pourront en faire partie et seront les seuls considérés :

1. La classe d'usage habitation bifamiliale et trifamiliale, classe H2 en structures isolées, jumelées ou contiguës;
2. La classe d'usage habitation multifamiliale (4 logements et plus), classe H3 en structures isolées seulement et munies de rez-de-chaussée commercial d'un minimum de 40 % de sa superficie pour des immeubles de 8 logements et plus;
3. La classe d'usage habitation communautaire, classe H4;
4. La classe d'usage public services, classe P1;
5. La classe d'usage public, parcs et terrains de jeux, classe P2;
6. Les classes d'usage commerciales C1 à C5.

Article 3.2.3 Densité de la zone H-20

La densité brute minimum souhaitée pour les usages du groupe résidentiel est de 40 logements par hectare.

Article 3.2.4 Critères d'évaluation du PAE de la zone H-20

Le plan d'aménagement d'ensemble soumis est évalué suivant les critères suivants :

- 1° Intégrer les bâtiments projetés au bâtiment et au stationnement du CLSC;
- 2° Assurer des liens piétons et cyclables avec le secteur de services du CLSC;
- 3° Intégrer des aménagements piétons et cyclables dans les rues;
- 4° Proposer des rues qui apaisent la vitesse de circulation automobile (saillies de trottoir et réduction de largeur de chaussée à l'entrée du projet et intersections, par exemple);
- 5° Les usages publics de services P1 et les habitations communautaires de classe H4 devront être planifiés de manière à créer un ensemble avec le CLSC et le centre d'appels;
- 6° Les habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales devront être isolées par une bande tampon des usages autres que résidentiels;
- 7° La rue Principale devrait être l'accès principal aux habitations;
- 8° Une zone tampon permettant de minimiser l'impact visuel et sonore des voies de circulations régionales doit être aménagée et gérée de manière permanente pour le groupe d'usages habitation. Cette zone doit notamment comprendre la plantation d'arbres de grande hauteur à maturité;
- 9° Une bande tampon doit être aménagée entre les bâtiments résidentiels existants de faible densité et les bâtiments projetés. Cette bande doit notamment comprendre la plantation d'arbres de grande hauteur à maturité;
- 10° Des mesures de contrôle ou d'atténuation sont prévues pour mieux gérer les eaux pluviales du site en favorisant des aménagements qui limitent ou minimisent l'apport des eaux pluviales vers l'égout pluvial.

Article 3.2.5 Documents et plans additionnels requis pour la zone H-20

Le dépôt du PAE doit être accompagné d'une étude acoustique déterminant les conditions d'implantation des habitations, bifamiliales, trifamiliales, multifamiliales et communautaires en fonction du climat sonore existant et prévisible sur un horizon de 10 ans. L'étude devra spécifier l'espace nécessaire à conserver, le long de la rue.

Section 3.3 Dispositions particulières applicables à la zone H-42

Article 3.3.1 Objectif général de la zone H-42

L'objectif général pour cette zone consiste à mettre en valeur ce terrain le long de la rivière Saint-Esprit qui présente un excellent potentiel de mise en valeur à des fins résidentielles. Le défi de cet objectif consiste à

s'assurer de la sécurité des lieux associée à la présence d'une importante zone exposée aux mouvements de terrain.

Article 3.3.2 Usages pouvant faire partie du PAE de la zone H-42

À l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble à être analysé, seuls les usages suivants pourront en faire partie et seront les seuls considérés :

- 1° La classe d'usage habitation unifamiliale, classe H1 en structure contiguë seulement;
- 2° La classe d'usage habitation multifamiliale (4 logements et plus), classe H3 en structure isolée, jumelé ou contiguë seulement;
- 3° La classe d'usage habitation communautaire, classe H4;
- 4° La classe d'usage public, parcs et terrains de jeux, classe P2.

Article 3.3.3 Densité de la zone H-42

La densité brute minimum souhaitée pour les usages du groupe résidentiel est de 20 logements par hectare.

Article 3.3.4 Critères d'évaluation du PAE de la zone H-42

Le plan d'aménagement d'ensemble soumis est évalué suivant les critères suivants :

- 1° Les berges de la rivière Saint-Esprit doivent être protégées et conservées à leur état naturel;
- 2° La conservation des percées visuelles existantes sur les éléments du site méritant d'être préservés;
- 3° L'organisation spatiale du secteur et les aménagements proposés doivent favoriser un milieu de vie de qualité;
- 4° Le projet intégré doit minimiser les emprises des voies d'accès;
- 5° Intégrer des aménagements piétons et cyclables dans les rues;
- 6° Proposer des rues qui apaisent la vitesse de circulation automobile (saillies de trottoir et réduction de largeur de chaussée à l'entrée du projet et intersections, par exemple);
- 7° Une bande tampon doit être aménagée entre les bâtiments résidentiels existants de faible densité et les bâtiments projetés. Cette bande doit notamment comprendre la plantation d'arbres de grande hauteur à maturité;
- 8° Des mesures de contrôle ou d'atténuation sont prévues pour mieux gérer les eaux pluviales du site en favorisant des aménagements qui limitent ou minimisent l'apport des eaux pluviales vers l'égout pluvial.

Article 3.3.5 Documents et plans additionnels requis pour la zone H-42

Le dépôt du PAE doit être accompagné d'une étude acoustique déterminant les conditions d'implantation des habitations multifamiliales et communautaires en fonction du climat sonore existant et prévisible sur un horizon de 10 ans. L'étude devra spécifier l'espace nécessaire à conserver, le long de la rue 158 (A 25), afin de pouvoir y implanter les mesures de mitigation nécessaires pour s'adapter à la variation du climat sonore dans le temps.

Section 3.4 Dispositions particulières applicables à la zone H-46

Article 3.4.1 Objectif général de la zone H-46

L'objectif général pour cette zone consiste à planifier une occupation du sol en prenant en considération la possibilité de l'agrandissement du périmètre urbain au sud de cette zone.

Article 3.4.2 Usages pouvant faire partie du PAE de la zone H-46

À l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble à être analysé, seuls les usages suivants pourront en faire partie et seront les seuls considérés :

- 1° La classe d'usage habitation unifamiliale, classe H1 en rangées seulement;
- 2° La classe d'usage habitation multifamiliale (4 logements et plus), classe H3 en structure isolée, jumelée ou contiguë;
- 3° La classe d'usage public, parcs et terrains de jeux, classe P1;
- 4° La classe d'usage public, parcs et terrains de jeux, classe P2.

Article 3.4.3 Densité de la zone H-46

La densité brute minimum souhaitée pour les usages du groupe résidentiel est de 20 logements par hectare.

Article 3.4.4 Critères d'évaluation du PAE de la zone H-46

Le plan d'aménagement d'ensemble soumis est évalué suivant les critères suivants :

- 1° Le plan d'aménagement doit prévoir et conserver un accès important à la zone au sud qui pourrait faire l'objet de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation;
- 2° Assurer le lien piéton vers le trottoir de la rue Montcalm;
- 3° Une bande tampon doit être aménagée entre les bâtiments résidentiels existants de faible densité et les bâtiments projetés. Cette bande doit notamment comprendre la plantation d'arbres de grande hauteur à maturité;
- 4° Des mesures de contrôle ou d'atténuation sont prévues pour mieux gérer les eaux pluviales du site en favorisant des aménagements qui limitent ou minimisent l'apport des eaux pluviales vers l'égout pluvial.

Article 3.4.5

Documents et plans additionnels requis pour la zone H-46

Le dépôt du PAE doit être accompagné d'une étude acoustique déterminant les conditions d'implantation des habitations multifamiliales et communautaires en fonction du climat sonore existant et prévisible sur un horizon de 10 ans. L'étude devra spécifier l'espace nécessaire à conserver, le long de la route 158 (A 25), afin de pouvoir y implanter les mesures de mitigation nécessaires pour s'adapter à la variation du climat sonore dans le temps.

Chapitre 4 DISPOSITIONS FINALES

Article 4.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

- Original signé -

Simon Franche, greffier-trésorier

- Original signé -

Germain Majeau, maire

Avis de motion donné le 2 février 2026.

Projet de règlement adopté le 2 mars 2026.

Règlement adopté le 7 avril 2026.

Règlement entré en vigueur le 25 mai 2026.

Copie certifiée par Simon Franche, greffier-trésorier, le 27 mai 2026.

Modifications		Modifications	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur